



“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-41/2012

31 DE OCTUBRE DE 2012.

LUGAR Y FECHA:

En el salón de sesiones del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, a partir de las doce horas del treinta y uno de octubre de dos mil doce.

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. GENERAL DE DIVISIÓN	CÉSAR ADONAY ACOSTA BONILLA
Directores Propietarios:	SR. CNEL. MAN Y LIC.	NELSON DE JESÚS ARGUETA RAMÍREZ FEDERICO EZEQUIEL REYES GIRÓN CANALES
	SR. CAP. DE NAVIO TTE. DE NAVIO	MIGUEL ANGEL MEJÍA LINARES OSCAR ORLANDO ZÚNIGA CATIVO
	SR. CAP. E ING.	JOSÉ RICARDO FRANCISCO MORA ZEPEDA
Secretario:	SR. LIC.	JORGE ERNESTO SERRANO MENDOZA
	SR. CNEL. Y LIC.	RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA Gerente General

AGENDA:

- I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.
- II.- LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.
- III.- APROBACIÓN DEL ACTA CD-40/2012 DE FECHA 24OCT012.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
 - A.- Adjudicación obras de terracería del Proyecto Habitacional Kuaukali con el Comando de Ingenieros de la F.A.
 - B.- Solicitud autorización convenio con la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán de permuta de un terreno por bienes y servicios.
 - C.- Solicitud autorización venta porción de terreno en Greenside Santa Elena, Nuevo Cuscatlán.
 - D.- Informe de ejecución y propuesta de renovaciones, cancelaciones y aperturas de depósitos a plazo, mes de noviembre 2012.
 - E.- Prestaciones y Beneficios.
- V.- PUNTOS VARIOS.
 - A.- Revisión política para utilizar intermediarios en la venta de inmuebles.
- VI.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.

VII.- PROPUESTA DE PRÓXIMA SESIÓN Y AGENDA A DESARROLLAR.

VIII.- CIERRE DE LA SESIÓN.

DESARROLLO DE LA SESIÓN:

I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM:

Se determinó que existía quórum legal, comprobando que el rol de asistencia se encuentra debidamente firmado por los señores miembros del Consejo Directivo.

II.- LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.

III.- APROBACIÓN DE LA AGENDA Y ACTA ANTERIOR DE FECHA 24OCT012

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-40/012 de fecha 24 de octubre de 2012.

IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Adjudicación obras de terracería del Proyecto Habitacional Kuaukali con el Comando de Ingenieros de la F.A.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el señor Coronel y Lic. Luis Felipe Mejía Peña, Jefe del DACI, quien inició con la presentación y discusión sobre el Convenio Interinstitucional, celebrado entre el Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada Y el Ministerio de la Defensa Nacional, específicamente lo relativo a: cláusula sexta: procedimientos para la ejecución del convenio: la que literalmente dice: "La adquisición de servicios pactados en este Convenio, deberán observar los siguientes pasos:

- 1.- El FAES/CIFA, presentará las ofertas económica y técnica a requerimiento del IPSFA.
- 2.- El Consejo Directivo del IPSFA, adjudicará al FAES/CIFA de acuerdo las ofertas económicas y técnicas y aceptadas por el IPSFA.
- 3.- Ambas Instituciones, suscribirán si fuere necesario, el o los convenios o contratos correspondientes, los cuales contendrán las condiciones contractuales de los mismos como son Objeto, Precio, Forma de Pago, Plazo, Alcance de la Obra, etc.
- 4.- El IPSFA indicará el inicio de las obras.

Objeto del proyecto

Expresó el señor Cnel. y Lic. Mejía Peña, que el IPSFA, proyecta realizar las obras de terracería del complejo habitacional KUAUKALI, ubicado en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, para dar paso a la construcción de las obras



“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

proyectadas. El contratista suministrará todo el equipo, herramientas, materiales, transporte, mano de obra, almacenaje y todos los servicios necesarios para completar los trabajos, a fin de entregarlos a entera satisfacción y listos para su funcionamiento y uso. Asimismo realizar todas aquellas actividades comprendidas en el plan de oferta, respetando las especificaciones técnicas y las normas de la buena ingeniería.

A continuación el señor Cnel. y Lic. Mejía Peña, expresó que la oferta presentada por el CIFA, es la siguiente:

1.- TIEMPO DE EJECUCIÓN:

- ✓ ETAPA 1: 120 días.
- ✓ ETAPA 2: 120 días.

2.- POLÍTICAS:

- ✓ ANTICIPO DEL 30%.
- ✓ PAGOS MEDIANTE CHEQUE CERTIFICADO.
- ✓ SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO POR SERVICIOS PRESTADOS.
- ✓ CONTAR CON LOS PERMISOS.


3.- MONTO TOTAL POR ETAPAS.

- ✓ ETAPA 1 \$ 1,936,949.92
- ✓ ETAPA 2 \$ 1,238,906.16
- ✓ TOTAL
- INCLUYE IVA: \$ 3, 220,856.10

En vista de lo anterior la Gerencia General recomienda: Que se adjudique el contrato al FAES/CIFA, por las ventajas inherentes a los alcances del convenio, especialmente por la utilidad práctica de inversión que el Ministerio de la Defensa realizará en equipo del CIFA.

Por su parte el señor Presidente del Honorable Consejo Directivo, con anuencia de los demás miembros del Consejo Directivo, impartió las instrucciones siguientes:

- 1.- Agregar como anexo a la presente acta los cuadros comparativos de precios del mercado y los ofertados por el CIFA.
- 2.- No iniciar ningún proceso construcción sin antes tener los permisos respectivos.
- 3.- Solamente cuando sea dada la Orden de Inicio, hacer efectivo el anticipo.




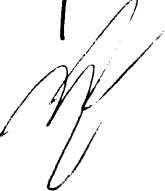
Al respecto el Honorable consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 406

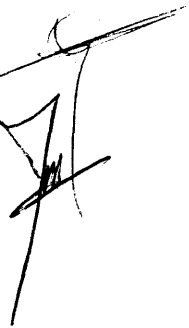
Adjudicar la contratación del FAES/CIFA, hasta por un monto de \$3,220,856.10, el contrato de Obras de Terracería del Proyecto Habitacional Kuaukali.

Encomendar a la Gerencia General los demás aspectos legales y administrativos correspondientes.

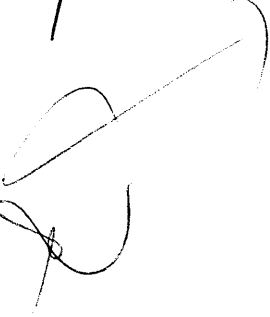
B.- Solicitud autorización convenio con la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán de permuta de un terreno por bienes y servicios.



El señor Gerente General, Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el Arq. César Augusto Alvarado Reyes, Asesor Técnico Urbanístico en lo que se refiere a los aspectos técnicos y la Lic. Emerita Lizet Martínez Coordinadora del Departamento Jurídico, los aspectos legales.



El Arq. Alvarado inició presentando una nota de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán de fecha 30 de agosto del presente año, en la cual expone que, esa municipalidad está interesada en adquirir un inmueble propiedad del IPSFA ubicado en Finca La Loma Linda de una extensión de 4.6mz, así como también requiere la construcción de la finalización del boulevard Cuscatlán hasta la entrada al Municipio de Nuevo Cuscatlán; además, considerando que el IPSFA, deberá cancelar a la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, tasas por permisos y otros servicios necesarios para la realización del Proyecto Kuaukali, ve la oportunidad de negociar, la suma de los montos a cancelar bajo esos conceptos a cambio de los requerimientos presentados por dicha Alcaldía.



En consecuencia, con el objeto de materializar la negociación, la Alcaldía solicita al IPSFA efectuar un convenio de relación y colaboración a efecto de impulsar un proyecto de Desarrollo Urbanístico y Conectividad de Nuevo Cuscatlán, basado en la tramitología y tasas que el Proyecto Kuaukali deberá cancelar a la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán.

A continuación el Arq. Alvarado explicó lo siguiente:

- ✓ Que la Alcaldía propone un intercambio, de obra e inmueble por ciertos bienes y servicios específicos que la Alcaldía estaría proporcionando en favor del desarrollo de los proyectos del Instituto, de tal manera que todo se haga en un marco legal
- ✓ Que el IPSFA está interesado en obtener los permisos del proyecto Kuaukali y racionalizar de la mejor manera posible los costos de trámites e impuestos por la aprobación de éste.



“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

- ✓ Se busca igualmente dejar pagados todos los gastos que el IPSFA incurriría en el desarrollo del proyecto Kuaukali
- ✓ El Convenio regularía el intercambio de bienes y servicios entre la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán y el IPSFA para satisfacer los planteamientos de esta.

Posteriormente mostró el cuadro resumen de la propuesta de cruce de activos y obligaciones, el cual se presenta a continuación:

Lo que el IPSFA debe pagar		Lo que la Alcaldía pretende recibir	
Trámites e Impuestos	\$2,982,018.70	\$2,321,110.50	Adquisición del inmueble del IPSFA
		\$1,371,645.20	Construcción Calle Greenside - Casco Urb.
Totales	\$2,982,018.70	\$3,692,755.70	
Saldo	\$(710,737.00)		

	\$(259,386.87)	* Terrenos de Greenside
	\$(451,350.13)	Pago con Dinero en Efectivo
	\$(710,737.00)	Total

* Equipamiento social 1 y área verde recreativa 4 proyecto Greenside Santa Elena: Área de 6,484.67 v2 que se reciben a razón de \$40.00/v2 para su comercialización.

El Arq. Alvarado explicó que los trámites e impuestos a cancelar por aprobación del proyecto Kuaukali en la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán asciende a \$2,982,018.70 y lo que la Alcaldía pretende recibir en pago es: a) un terreno propiedad del IPSFA valorado en \$2,321,110.50 más la finalización del bulevar Cuscatlán, obra valorada en \$1,371,645.20; la diferencia a favor del Instituto la Alcaldía propone cancelarla con pago en efectivo por \$451,350.13 y con la tradición del dominio de terrenos ubicados en Greenside Santa Elena, que actualmente están calificados como zona verde y equipamiento social, que por Ley son propiedad de la Alcaldía, y ésta los modificará cambiándoles el uso del suelo a habitacional, a efecto de transferírseles al IPSFA, de tal forma que el IPSFA los pueda comercializar.

A continuación el Arq. Alvarado detallo cada uno de los rubros del cuadro anterior:

Lo que la Alcaldía pretende recibir:

1.- Terreno propiedad del IPSFA.

El IPSFA es propietario de un inmueble ubicado en el municipio de Nuevo Cuscatlán que tiene las siguientes

características

- a.- Área: 46,422.21 v2
 - b.- Condición: Rústica, topografía plana y con servicios disponibles. En proceso de introducción de un electro ducto y calles proyectadas al lindero de la propiedad, en proceso de Construcción de un Pozo de Agua Potable que abastecería los proyectos Greenside y Kuaukali
 - c.- Situación Urbana: Tiene calificación para el desarrollo de vivienda tipo ZOHA - 20, colinda con Greenside y es parte del plan maestro de la zona. Es atravesado por 2 vías de gran importancia que restan área de desarrollo e incorpora el proyecto del pozo de agua potable en proceso de perforación que abastecerá Greenside y Kuaukali
 - d.- Valor de Adquisición: \$16.80/v2 equivalente a \$779,893.13. Adquirido el 10/4/2006 Se hizo una desmembración en el 2008
 - e.- Valor en Libros: \$40.00/v2 equivalentes a \$1,856,888.40
 - f.- Avalúo del Inmueble: \$47.00/v2 equivalentes a \$2,181,843.87
 - g.- Precio de Venta: \$50.00/v2 equivalentes a \$2,321,110.50
- Nota: Se excluye porción de Pozo y planta de rebombeo, la cual queda en poder del IPSFA

Mostró esquema de ubicación y fotografías del inmueble; adicional a lo anterior explicó respecto al área del terreno que el área registral después de ventas es 52,270.90 v² pero según levantamiento topográfico realizado por el IPSFA la cabida real del inmueble es de 51,389.25 v² y restándole las áreas que el IPSFA no entregará a la alcaldía se tiene un área final de 46,422.21 v², tal como se detalla a continuación:

Conceptos	Área Escritura (v2)	Área Remedición (v2)
Área Inmueble	60,064.60	
(Menos) Área vendida a Lomas de Santa Elena	7,793.70	
Resto inmueble	52,270.90	51,389.25
(Menos) Área de Pozo Proyectado	572.32	572.32
(Menos) Polígono S Proyectado	4,394.72	4,394.72
Área a Valuar	47,303.86	46,422.21

Continuó explicando respecto al inmueble, que de acuerdo a avalúo actualizado de fecha 26/oct./2012, efectuado por perito certificado por la Superintendencia del Sistema Financiero el terreno tiene un valor de \$47.00/v², y el precio de venta a la Alcaldía es de



“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

\$50.00/v², por lo que dicho valor supera no solo al avalúo sino también al valor de adquisición de \$16.81/v² y al valor en libros de \$40.00/v²

2.- Finalización bulevar Cuscatlán:

La Alcaldía solicita se complete la calle que el IPSFA ha construido hasta Greenside Santa Elena, conectándola con el Casco Urbano de Nuevo Cuscatlán generando así un acceso alternativo para esa zona. Esta obra está valorada en \$1,371,645.20. El Arq. Alvarado mostró esquema de ubicación de la obra y explicó las actividades que se requieren realizar para completar dicha obra.


Lo que el IPSFA debe pagar a la Alcaldía:

1.- Los gastos en trámites e impuestos por aprobaciones del proyecto KUAUKALI en la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán se muestran en la tabla a continuación:

Total de Gastos			\$2,982,018.70
Impuesto de Tala			\$2,183,904.00
Arboles a ser talados	3,098.00 u.	\$180.00	\$557,640.00
Arbustos a ser talados	90,348.00 u.	\$18.00	\$1,626,264.00
Tramitología y Tasas por Servicios Varios			\$798,114.70
Permiso de Parcelación del Proyecto	848,667.03 m2	\$0.15	\$127,300.05
Permiso de Construcción del Proyecto	\$22,004,311.50	\$0.009	\$198,038.80
Recepción de Obras de Parcelación del Proyecto	848,667.03 m2	\$0.120	\$101,840.04
Recepción de Obras de Construcción del Proyecto	48,898.47 m2	\$0.570	\$27,872.13
Incremento al 80% de huella al Área Comercial			
Área de uso futuro 2	2,892.91 v2		
Área de uso futuro 2-A	8,000.69 v2		
Total de Área a incrementar huella	10,893.60 v2		
Valúo de mercado proyectado	\$100.00 /v2		
Precio tasado	\$1,089,359.61	10%	\$108,935.96
Cambios de Usos de Suelos			
Área de uso futuro 2	2,892.91 v2		
Área de uso futuro 2-A	8,000.69 v2		
Áreas de Equipamiento Social a recibirse*	8,630.87 v2		
Total de Áreas a cambiar de Uso	19,524.47 v2		
Precio de Mercado Estimado	\$100.00 /v2		
Precio Tasado	\$1,952,446.79	5%	\$97,622.34
Incremento de Huella al 40% en el Sitio 4			
Área útil del sitio 4 en v2	39,001.53 v2		
Valúo de mercado proyectado	\$70.00 /v2		
Precio Tasado	\$2,730,107.33	5%	\$136,505.37

* incluye A. S. de Garden Hills

2.- Base legal para el pago de trámites de aprobación del proyecto Kuaukali en la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán. La Licda. Emérita Lizet Martínez, inició explicando que se ha analizado la



normativa vigente a efecto de cumplir con los requerimientos legales que nos permitan obtener los permisos correspondientes, por parte de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, para tal efecto se han verificado los preceptos constitucionales, así como las leyes aplicables en materia medioambiental, y Ordenanzas que rigen el municipio de Nuevo Cuscatlán, emitidas de acuerdo a la autonomía que le otorga la Constitución de la República en sus Art. 203 y 204 Ord. 1°.), como se detalla a continuación:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA:

Art. 203.- Los municipios serán autónomos en lo económico, en lo técnico y en lo administrativo...

Art. 204.- La autonomía del municipio comprende:...

1°.) Crear, modificar y suprimir tasas y contribuciones públicas para la realización de obras determinadas dentro de los límites que una Ley general establezca.

Aprobadas las tasas y contribuciones por el Concejo Municipal, se mandará publicar el acuerdo respectivo en el Diario Oficial, y transcurridos que sean ocho días después de su publicación, será obligatorio su cumplimiento.

CÓDIGO MUNICIPAL

Art. 3. La Autonomía del Municipio se extiende a:

5) El decreto de ordenanzas y reglamento locales

6) La elaboración de sus tarifas de impuestos y reformas a las mismas, para proponerlas como Ley a la Asamblea Legislativa.

Art. 4.- Compete a los Municipios:...

27) La autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras particulares, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal fin.

LEY FORESTAL

Art. 15.- La regulación sobre la siembra, poda y tala de árboles en zonas urbanas será competencia exclusiva de la municipalidad respectiva.

ORDENANZAS MUNICIPALES

"ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN ARBÓREA Y EL DESARROLLO DE NUEVO CUSCATLÁN, EN ARMONÍA CON EL MEDIO AMBIENTE." Publicada en el Diario Oficial No. 109 Tomo No. 395, de fecha 14/06/2012.

Art. 21.- DEL PERMISO DE PODA, TALA Y TRASPLANTE

Los entes municipales que participan en la Revisión y el Otorgamiento del Permiso para llevar a cabo trabajos de poda, tala y trasplante de especies arbóreas en el municipio son: El Concejo Municipal de Nuevo Cuscatlán y la Unidad Técnica de Protección Arbórea Municipal (UTPAM), previa entrega por el interesado del correspondiente formulario que contiene la solicitud, realización de la inspección técnica, así como el



“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

pago de la correspondiente tasa por el permiso que se trate.

“ORDENANZA REGULADORA DE TASAS Y SERVICIOS MUNICIPALES DE NUEVO CUSCATLÁN”

Reforma Publicada en el Diario Oficial No. 109 Tomo No. 395, de fecha 14/06/2012:

ÁRBOLES

Permiso de Tala Comercial, Lotificaciones, Construcciones y Parcelaciones

Art. 2 SERVICIOS PÚBLICOS

- a) Permiso\$35.00
- b) Sin distinción de tamaño, especie o tipo de madera...\$180.00 C/U + entre el 5 al 20% según masa foliar.

Reforma Publicada en el Diario Oficial No. 191 Tomo No. 397, de fecha 12/10/2012:

ARBUSTOS

Permiso de Tala Comercial, Lotificaciones, Construcciones y Parcelaciones

Art. 2 SERVICIOS PÚBLICOS

- c) Arbustos sin distinción de tamaño y especie.....\$18.00 C/U

“ORDENANZA DE COBRO POR SERVICIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN”, Reforma Publicada en el Diario Oficial No. 116 Tomo No. 395, de fecha 25/06/2012:

Art. 42.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee efectuar trámites para el desarrollo de un permiso de parcelación y/o construcción o de cualquier índole individual, comercial o habitacional deberá cancelar en concepto de aranceles, previa recepción de solicitudes según establece la tabla de aranceles.

“ORDENANZA PARA LA REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN”, Publicada en el Diario Oficial No. 103 del tomo No. 391, de fecha 03/06/2011:

Art. 31.- Normativa supletoria, es aplicable para las zonas habitacionales ZOHA-20 y ZOHA-45, y contiene los criterios que deberán cumplir las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones individuales de tipo habitacional para hacerse acreedores de bonos de impermeabilización.

Basados en las disposiciones legales citadas, se concluye que el pago por tasas y otros servicios necesarios para el proyecto habitacional Kuaukali, son apegadas a la Ley.

Continuó la explicación el Arq. Alvarado manifestando que lo que la Alcaldía propone para cancelar al IPSFA el diferencial:

- 1.- Dinero en efectivo por \$\$451,350.13
- 2.- Terrenos que se reciben por un valor de \$259,386.87. Al respecto el Arq. Alvarado explicó que dichos terrenos que su calificación es zona verde y equipamiento social que por Ley pertenecen a la Alcaldía, ésta los transferirá con otra calificación (uso habitacional) para que el IPSFA pueda venderlos como lotes urbanizados, estimándose un margen de utilidad de \$399,367.76 tal como lo muestra el cuadro siguiente:

	Arq.	IPSFA	Valor
Terreno a recibirse	6,484.67	\$40.00	\$259,386.87
Inversión en urbanizar	5,489.62	\$20.00	\$109,792.44
Costo de la urbanización	5,489.62	\$67.25	\$369,179.31
Venta de 10 lotes	5,489.62	\$140.00	\$768,547.07
Margen			\$399,367.76

Finalmente el Arq. Alvarado hizo las siguientes consideraciones:

- 1.- Para realizar la transacción es necesario los documentos siguientes:

- ✓ Convenio de Cruce de Activos y Obligaciones
- ✓ Presupuesto y Diseño de la Calle, el cual ha sido preparado por el IPSFA, y cuenta con los márgenes debidos que garantizarían que la inversión sería incluso menor. Se aclarará que los trámites de la aprobación de la calle correrán por cuenta de la Alcaldía
- ✓ La Alcaldía deberá emitir un Acuerdo Municipal donde autorice al Alcalde a comparecer a la firma del Convenio
- ✓ La Alcaldía otorgaría servidumbres para el paso de todas las tuberías que pasan por ese inmueble y que sirven a los Proyectos Greenside y Kuaukali.

- 2.- Ventajas Urbanísticas. El IPSFA se vería beneficiado en lo siguiente:

- ✓ Incremento de plusvalía en la zona por obras de la Alcaldía
- ✓ Mejora de la Conectividad en Greenside y principalmente de Kuaukali.

- 3.- Aliados en el Desarrollo:

Aplicación de los tributos en acciones que benefician la zona en donde el IPSFA tiene inversiones estratégicas y se logra

“Por un Futuro Seguro”



Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366


www.ipsfa.com

que la Alcaldía apruebe el desarrollo del proyecto Kuaukali.

- 4.- Ventaja financiera al recibir los terrenos.
Los inmuebles se reciben a \$40.00/v2. El costo de urbanizar es mínimo y se pueden vender a un mínimo de \$140.00/v2 en una zona que está teniendo demanda.
- 5.- Ventajas Financieras:
No se carga el flujo de caja del IPSFA ya que importantes pagos del proyecto se realizarán con cargo al inmueble que se posee, y en cambio se vende el inmueble obteniendo una utilidad
- 6.- Condición Especial a incluir en el convenio:
 - ✓ Si el IPSFA no obtiene el Permiso Ambiental, los convenios firmados con la Alcaldía no tendrían efecto, y todo volvería a su estado original.
 - ✓ La Alcaldía se comprometería a efectuar el cambio de localización de la zona verde de la Comunidad La Esperanza II a efecto que esta área se sume al inmueble conocido como Scotiabank para ser vendido como un sólo cuerpo.

En vista de lo anterior, la Gerencia General recomienda:

- 1.- Que se autorice las negociaciones efectuadas con la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán siguientes:
 - a.- El IPSFA otorgará promesa de venta a favor de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, sobre un terreno de 4.6 Mz, ubicado en Finca Loma Linda, Nuevo Cuscatlán, a un valor de \$50.00/v², que hace un total de \$2,321,110.50; bajo el entendido, por ambas partes, que en caso que el IPSFA no obtenga el Permiso Ambiental por parte del Ministerio del Medio Ambiente, se dejará sin efecto la promesa de venta acordada, salvo que la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, decida adquirir por sus propios medios el inmueble relacionado, otorgándosele un plazo de 180 días, contado a partir del día siguiente en que el IPSFA le notifique a dicha Municipalidad la negativa del Ministerio del Medio Ambiente de otorgar el permiso respectivo, sin necesidad de acción judicial; asimismo quedara sin efecto automáticamente el compromiso por parte del IPSFA de la construcción de la finalización del Boulevard Cuscatlán.
 - b.- El IPSFA finaliza la construcción del Boulevard Cuscatlán desde Greenside Santa Elena, hasta el casco urbano del municipio de Nuevo Cuscatlán, por un valor de \$1,371,645.20, cuyos trámites de aprobación correrán por cuenta de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán.
 - c.- A cambio de lo anterior la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán entrega en pago lo siguiente:

- 
- 1) Recibos de pago por cada uno de los trámites e impuestos para la aprobación del proyecto Kuaukali, por un valor de \$2,982,018.70.
 - 2) Dinero en efectivo por \$451,350.13.
 - 3) Terrenos con uso de suelo modificado a uso habitacional, valorados en \$259,386.87.


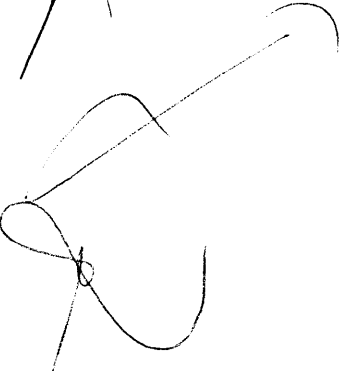
2.- Encomendar a la Administración presentar en próxima sesión el Convenio a suscribir con la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, con todos sus términos.

Sobre el particular el Consejo Directivo, luego de lo presentado, resolvió:

RESOLUCION No. 407



1.- Autorizar las negociaciones efectuadas con la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán siguientes:

- 
- 
- a.- El IPSFA otorgará promesa de venta a favor de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, sobre un terreno de 4.6 Mz, ubicado en Finca Loma Linda, Nuevo Cuscatlán, a un valor de \$50.00/v², que hace un total de \$2,321,110.50; bajo el entendido, por ambas partes, que en caso que el IPSFA no obtenga el Permiso Ambiental por parte del Ministerio del Medio Ambiente, se dejará sin efecto la promesa de venta acordada, salvo que la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, decida adquirir por sus propios medios el inmueble relacionado, otorgándosele un plazo de 180 días, contado a partir del día siguiente en que el IPSFA le notifique a dicha Municipalidad la negativa del Ministerio del Medio Ambiente de otorgar el permiso respectivo, sin necesidad de acción judicial; asimismo quedara sin efecto automáticamente el compromiso por parte del IPSFA de la construcción de la finalización del Boulevard Cuscatlán.
 - b.- El IPSFA finaliza la construcción del Bulevar Cuscatlán desde Greenside Santa Elena, hasta el casco urbano del municipio de Nuevo Cuscatlán, por un valor de \$1,371,645.20, cuyos trámites de aprobación correrán por cuenta de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán.
 - c.- A cambio de lo anterior la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán entregará en pago lo siguiente:
 - 1) Recibos de pago por cada uno de los trámites e impuestos para la aprobación del proyecto Kuaukali, por un valor de \$2,982,018.70
 - 2) Dinero en efectivo por \$451,350.13
 - 3) Terrenos con uso de suelo modificado a uso habitacional, valorados en \$259,386.87



“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

2.- Encomendar a la Administración presentar en próxima sesión el Convenio a suscribir con la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, con todos sus términos.

Encomendar a la Gerencia General los demás aspectos legales y Administrativos correspondientes.

C.- Solicitud autorización venta porción de terreno en Greenside Santa Elena, Nuevo Cuscatlán.

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el señor Cnel. y Lic. Francisco Rivas, Gerente de Inversiones, quien comenzó exponiendo la Información general de la transacción a proponer:

- 1.- Se trata de considerar una oferta presentada al IPSFA para comprar un inmueble constituido por terrenos rústicos sin urbanización que antes era conocido como porción Scotiabank y que, en el proyecto general del IPSFA se conoce como Greenside Suroeste.
- 2.- Que el terreno presenta las características siguientes:
 - a.- Extensión: 71,739.03 v2
 - b.- Área útil: 53,657.81 v2.
 - c.- Valor de adquisición: \$1,110,587.34 (\$15.48 v2).
 - d.- Fecha de adquisición: 10ABR006.

Punto seguido el coronel explicó, de la siguiente manera, el proceso de negociación que se había seguido hasta llegar al precio convenido.

- 1.- El 20AGO012 se registra como intermediario el Lic. Jaime René Fuentes Marinero.
- 2.- El 13SET012 se recibe solicitud de compra que envía la empresa Inerval S.A. de C.V., para el terreno mencionado, ofreciendo \$45.00 por vara cuadrada, destacando que el pago total sería de inmediato y que el intermediario era el Lic. Fuentes.
- 3.- El IPSFA contestó esa oferta el 14SEP012, proponiendo la venta por \$75.00 la v2.
- 4.- La respuesta de Inerval se recibió el 17SEP012, manteniendo su oferta por \$45.00.
- 5.- El IPSFA propuso el 20SEP012 un nuevo precio por vara cuadrada: \$60.00.
- 6.- Inerval respondió el 24SEP012 que mantenía su oferta de \$45.00 v2.
- 7.- El 27SET012 el IPSFA propone un nuevo precio: \$50.00 v2.

- 8.- La oferta final de Inverval, por \$45.00 v², además de las condiciones de pago y la intermediación del Lic. Funes, se reafirman en nota dirigida al Instituto el 22OCT012. El precio de compra ofertado totaliza la cantidad de \$3 228 256.35.
- 9.- El Sr. Gerente General, ordenó a la Gerencia de Inversiones preparar la presentación de la transacción para llevarse ante el Honorable Consejo Directivo a ese precio.

Extensión (medición de SET012)	71 739.03 v ²		
Valor de adquisición	\$ 1 110 587.34	\$ 15.48 v ²	
Valor en libros	\$ 2 869 561.20	\$ 40.00 v ²	
Valor último avalúo (08OCT012)	\$ 2 891 800.30	\$ 40.31 v ²	
Oferta de Inverval	\$ 3 228 256.35	\$ 45.00 v ²	
5% de monto ofertado	\$ 161 412.82		
Pv - comisión	\$ 3 066 843.53		
Utilidad sobre Va	\$ 1 956 256.20	176.28%	29.36% anual
Utilidad sobre VI	\$ 197 282.33	6.88%	
Utilidad sobre último avalúo	\$ 175 043.23	6.05%	

La siguiente explicación fue la del análisis efectuado a la oferta, que se sintetiza en la siguiente tabla:

Adicionalmente, el coronel Rivas, expuso el análisis efectuado de la venta como alternativa a la inversión en ese inmueble, en los términos que siguen.

En primer lugar exteriorizó que eran dos alternativas mutuamente excluyentes entre vender urbanizados los lotes diseñados en ese terreno o la venta parcial del mismo en condición rústica y que la característica descollante de la segunda opción es que se recibiría capital fresco de forma inmediata, que puede ser utilizado en los proyectos en marcha. Además explicó que aunque determinado inmueble esté proyectado para obras del IPSFA, puede ser vendido en cualquier etapa de las mismas si es conveniente a los intereses del Instituto, siendo este el caso, si se autorizase su venta.

A continuación presentó los pormenores de la alternativa de vender los lotes urbanizados.



“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

URBANIZADOS.

- 1.- Supuestos para elaboración de los flujos de efectivo de la urbanización y venta de los lotes derivados del inmueble.
 - a.- Flujos proyectados a 37 meses, de OCT012 a OCT015.
 - b.- Tasa de descuento: 8% (Ley IPSFA).
 - c.- Inversión inicial: \$1,110,587.34 (valor de adquisición del inmueble).
- 2.- Tabla demostrativa de los flujos proyectados.

	Urbanización	Costos de Ventas	Ventas	Totales
Inversión Inicial				\$ 1110,587.34
Oct-12	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Nov-12	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Dic-12	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Ene-13	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Feb-13	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Mar-13	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Abr-13	\$ 597,825.25	\$ -	\$ -	\$ (597,825.25)
May-13	\$ 597,825.25	\$ -	\$ -	\$ (597,825.25)
Jun-13	\$ 597,825.25	\$ -	\$ -	\$ (597,825.25)
Jul-13	\$ 597,825.25	\$ -	\$ -	\$ (597,825.25)
Ago-13	\$ 597,825.25	\$ -	\$ -	\$ (597,825.25)
Sep-13	\$ 597,825.25	\$ -	\$ -	\$ (597,825.25)
Oct-13	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Nov-13	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Dic-13	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Ene-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Feb-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Mar-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Abr-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
May-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Jun-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Jul-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Ago-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Sep-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Oct-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Nov-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Dic-14	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Ene-15	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Feb-15	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Mar-15	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Abr-15	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
May-15	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Jun-15	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Jul-15	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Ago-15	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Sep-15	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55
Oct-15	\$ -	\$ 15,024.19	\$ 300,483.74	\$ 285,459.55

- 3.- Cuadro resumen de los cálculos efectuados.

Concepto	v ²	Precio/ v ²	Totales
Total del Terreno	71 739.03	\$15.48	\$1 110 587.34
Costo de Urbanización por v ²	71 739.03	\$50.00	\$3 586 951.50
Costo de Venta 5%			\$375 604.63
Costo Total	53 657.80	\$94.55	\$5 073 143.51
Precio de Venta	53 657.80	\$140.00	\$7512 092.61
Margen	53 657.80	\$45.45	\$2 438 949.89

VAN: \$1,580,210.78 para un horizonte de 37 meses.

Rendimiento anual del Inmueble: 10.53%

Lo siguiente que presentó fueron los pormenores de la alternativa de la venta parcial del terreno en rústico, resumidos en el siguiente cuadro.

Concepto	v ²	Pr/v ²	Total
Venta en bruto	71 739.03	\$45.00	\$ 3 228 256.35
Valor del Inmueble	71 739.03	\$15.48	\$1 110 587.34
Margen por venta alternativa	71 739.03	\$29.52	\$2 117 669.01

*En este caso, el rendimiento anual del Inmueble es 15.38%

El siguiente tema fue la comparación de ambas alternativas.

CONCEPTO	ALTERNATIVA	
	VENDER URBANIZADO	VENDER RÚSTICO
Precio de compra	\$1 110 587.34 \$15.48 v ²	\$1 110 587.34 \$15.48 v ²
Precio de Venta	\$7 512 092.61 \$140.00 v ²	\$ 3 228 256.35 \$45.00 v ²
Margen (a valor presente)	\$1 580 210.78	\$2 117 669.01
Rentabilidad anual	10.53%	15.38%



“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

Punto seguido se mostró la recomendación: la venta del terreno en rústico, por las siguientes consideraciones: Mayor rendimiento, menores costos de oportunidad, liberación de recursos administrativos, financieros y de inversión, no hay riesgo de inversión, el dinero se recibiría de inmediato y se obtiene mayor utilidad.

En vista de lo anterior la Gerencia General recomienda:

- 1.- Autorizar la venta del inmueble conocido como Ex Scotiabank, parte del Proyecto Greenside de este Instituto, ubicado en Finca Loma Linda, municipio de Nuevo Cuscatlán, a favor de la empresa INVERVAL S.A. de C.V., bajo las condiciones siguientes:
 - a.- Extensión: 72,399.17 varas cuadradas, según antecedente, no obstante la cabida real es de 71,739.03 varas cuadradas, según levantamiento topográfico efectuado con fecha 12 de setiembre de 2012.
 - b.- Monto: \$3,228 256.35 a razón de \$45.00 la vara cuadrada.
 - c.- Plazo: 15 días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la presente autorización. Si finalizado el plazo no se concretiza la compraventa, quedará sin efecto la presente autorización.
- 2.- Después de haberse comprobado que el precio ofertado está arriba del valor establecido para ese terreno en el último avalúo, autorizar en concordancia a lo establecido en la política del IPSFA para utilizar intermediarios en la venta de inmuebles, el pago del 5% al Lic. Jaime René Fuentes Marinero (intermediario designado por la empresa ofertante), equivalente a \$161,412.82 en concepto de servicios de intermediación, una vez se concretice dicha venta.

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:

RESOLUCIÓN No. 408

- 1.- Autorizar la venta del inmueble conocido como Ex Scotiabank, parte del Proyecto Greenside de este Instituto, ubicado en Finca Loma Linda, municipio de Nuevo Cuscatlán, a favor de la empresa INVERVAL S.A. de C.V., bajo las condiciones siguientes:
 - a.- Extensión: 72,399.17 varas cuadradas, según antecedente, no obstante la cabida real es de 71,739.03 varas cuadradas, según levantamiento topográfico efectuado con fecha 12 de setiembre de 2012.
 - b.- Monto: \$3,228,256.35 a razón de \$45.00 la vara cuadrada.
 - c.- Plazo: 15 días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la presente autorización. Si finalizado

el plazo no se concretiza la compraventa, quedará sin efecto la presente autorización.

- 2.- Autorizar la Comisión del 5% equivalente a \$161,412.82, a favor del Lic. Jaime René Fuentes Marinero, intermediario de la venta de este terreno, de acuerdo a políticas de intermediación emitidas por el Consejo, una vez se concretice dicha venta.

Encomendar a la Gerencia General los demás aspectos legales y Administrativos correspondientes.

- D.- Informe de ejecución y propuesta de renovaciones, cancelaciones y aperturas de depósitos a plazo, mes de noviembre 2012.

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Licenciado José Nelson Ventura Alemán, Jefe del Departamento de Tesorería, quien inició su presentación mencionando que en Resolución No. 350 del Acta CD-37/2012, de fecha 26 de septiembre de 2012 se aprobaron las propuestas de inversión de \$7,105,420.04 en depósitos a plazo a 30 y 90 días, de los fondos IPSFA, Hacienda y FUDEFSA; tomando como parámetro las tasas de interés publicadas por el Banco Central de Reserva.

Seguidamente, el Lic. Ventura Alemán informó que de acuerdo al Art. 93 de la Ley del IPSFA, los fondos del Instituto podrán invertirse en depósitos a plazo en el Sistema Financiero en condiciones de seguridad, liquidez y diversificación del riesgo.

El Lic. Ventura informó que al 30 de octubre de 2012 el portafolio del IPSFA en depósitos a plazo fijo asciende a US \$17,459,137, el cual está distribuido en depósitos a plazo fijo a 30 y 90 días, de fondos IPSFA, Hacienda y FUDEFSA, en los diferentes bancos del sistema financiero nacional, según detalle:

SCOTIABANK	\$ 3,675,000
AMERICA CENTRAL	\$ 2,907.916
PROMERICA	\$ 3,495,801
HIPOTECARIO	\$ 1,200,000
PROCREDIT	\$ 2,411,780
G&T CONTINENTAL	<u>\$ 3,768.640</u>
TOTAL	\$17,459,137

Continuando con la exposición, se presentó informe de ejecución de depósitos a plazo aprobados mediante resolución No. 350 del Acta CD-37/2012, de fecha 26 septiembre de 2012, según detalle:



"Por un Futuro Seguro"

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

BANCO	MONTO	TASA PROMEDIO PONDERADA	TASA NEGOCIADA HASTA 1	RENTA A GENERAR AL VENCIMIENTO	No. DE DEPÓSITO	FECHA RENOVAC.	FECHA RENOVAC.
INDEHICA	500,000.00	2.70	3.70	1,516.39	5252-000000713	22-Oct-12	21-Nov-12
INDEHICA	500,000.00	2.70	3.70	1,516.39	5252-000000714	22-Oct-12	21-Nov-12
INDEHICA	300,000.00	2.70	3.70	909.84	5252-000000822	22-Oct-12	21-Nov-12
HIPOBANK	500,000.00	2.50	3.25	1,331.97	20210076445	25-Oct-12	24-Nov-12
HIPOBANK	700,000.00	2.50	3.25	1,864.75	20210077702	26-Oct-12	25-Nov-12
G & T CONTINENTAL	500,000.00	2.50	3.50	1,434.43	9-0300-00002703686	25-Oct-12	24-Nov-12
TOTAL	3,000,000.00	2.60	3.49	8,573.77			
DIFERENCIA DE TASA NEGOCIADA		0.89					

EJECUCIÓN DEPÓSITOS A PLAZO A 90 DIAS, FONDOS HACIENDA

BANCO	MONTO	TASA PROMEDIO PONDERADA	TASA NEGOCIADA HASTA 1	RENTA A GENERAR AL VENCIMIENTO	No. DE DEPÓSITO	FECHA RENOVACIÓN	FECHA RENOVACIÓN
G & T CONTINENTAL	300,000.00	2.91	3.91	2,884.43	9-0302-00002702601	26-Sep-12	25-Dic-12
G & T CONTINENTAL	475,000.00	2.91	3.91	4,567.01	9-0302-00002702618	26-Sep-12	25-Dic-12
G & T CONTINENTAL	400,000.00	2.91	3.91	3,845.90	9-0302-00002702649	28-Sep-12	27-Dic-12
G & T CONTINENTAL	500,000.00	2.82	3.82	4,696.72	9-0302-00002702694	07-Oct-12	05-Ene-13
G & T CONTINENTAL	150,000.00	3.07	4.07	1,501.23	9-0302-00002702723	13-Oct-12	11-Ene-13
AMERICA CENTRAL	300,000.00	2.82	3.82	2,818.03	301042630	07-Oct-12	05-Ene-13
AMERICA CENTRAL	125,000.00	2.82	3.82	1,174.18	301042640	07-Oct-12	05-Ene-13
AMERICA CENTRAL	200,000.00	2.82	3.82	1,878.69	300990930	03-Oct-12	01-Ene-13
PROREDIT	175,000.00	2.91	3.75	1,613.73	3102-01-000843-1	29-Sep-12	28-Dic-12
PROREDIT	300,000.00	2.82	3.75	2,766.39	3102-01-000845-9	04-Oct-12	02-Ene-13
PROREDIT	236,780.00	2.78	3.78	2,200.89	3102-01-000851-4	18-Oct-12	16-Ene-13
SCOTIABANK	475,000.00	3.07	3.85	4,496.93	1709490393	14-Oct-12	12-Ene-13
TOTAL	\$3,636,780.00	2.89	3.85	\$34,444.13			
DIFERENCIA DE TASA NEGOCIADA		0.96					

EJECUCIÓN DEPÓSITOS A PLAZO A 90 DÍAS, FONDOS FUDEFA

BANCO	MONTO	TASA PROMEDIO PONDERADA	TASA NEGOCIADA HASTA 1	RENTA A GENERAR AL VENCIMIENTO	No. DE DEPÓSITO	FECHA RENOVACIÓN	FECHA RENOVACIÓN
G & T CONTINENTAL	100,000.00	2.91	3.91	961.48	9-0302-00002702625	27-Sep-12	26-Dic-12
AMERICA CENTRAL	75,000.00	2.82	3.82	704.51	300991360	05-Oct-12	03-Ene-13
G & T CONTINENTAL	43,640.04	2.82	3.82	409.93	9-0302-00002702687	08-Oct-12	06-Ene-13
TOTAL	\$218,640.04	2.85	3.86	\$2,075.91			
DIFERENCIA DE TASA NEGOCIADA		1.00					

Asimismo, mencionó que en sesión de Comité de Inversiones CI-19/2012 de fecha 26 de octubre del presente año, se presentó propuesta de cancelaciones, renovaciones y aperturas para las colocaciones a 90 días plazo de fondos IPSFA, con vencimiento en el mes de noviembre de 2012, por US\$6,207,916.45, considerando los Lineamientos emitidos por el Ministerio de Hacienda al momento de la colocación, según detalle:

PROPUESTA DE INVERSIÓN A 90 DÍAS PLAZO FONDOS IPSFA

BANCO	MONTO	No. DE DEPOSITO	FECHA APERTURA O RENOVACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO
PROMERICA	\$ 1,000,000.00	5252-0000000716	23-Ago-12	21-Nov-12
AMERICA CENTRAL	\$ 1,000,000.00	301036800	23-Ago-12	21-Nov-12
AMERICA CENTRAL	\$ 1,207,916.45	301037130	26-Ago-12	24-Nov-12
SCOTIABANK	\$ 1,000,000.00	1709491713	23-Ago-12	21-Nov-12
SCOTIABANK	\$ 1,000,000.00	1709491721	23-Ago-12	21-Nov-12
G& T CONTINENTAL	\$ 1,000,000.00	9-0302-00002703679	23-Ago-12	21-Nov-12
TOTAL	\$ 6,207,916.45			

Se informó que el 10 de octubre de 2012 se canceló certificado No. 9-0302-00002702709 por un monto de \$250,000.00 a 90 días plazo del Banco G & T Continental, de fondos Hacienda, para pago de pensiones Hacienda correspondiente al mes de octubre 2012, autorizado para renovación en Acta de Consejo Directivo CD-37/2012 de fecha 26 de septiembre de 2012, asimismo, se hizo propuesta de apertura por \$250,000.00 a 90 días plazo, por cancelación efectuada.

Para finalizar, con base a lo establecido en el Art. 93 literal "e" de la Ley del IPSFA, la Gerencia Financiera, tomando como parámetro la tasa promedio ponderada publicada por el BCR, de 30 y 90 días plazos, presentó propuesta de inversiones de corto plazo, según detalle:

- 1.- Apertura, renovación o cancelación al vencimiento de \$6,207,916.45 a 90 días plazo; fondos IPSFA con vencimiento en noviembre de 2012.
- 2.- Apertura en el mes de noviembre de certificado a 90 días plazo por \$250,000.00 por reintegro de certificado cancelado fondos Hacienda.

Todos los fondos que se autoricen se colocarán en el banco que mejor tasa de interés ofrezca; considerando los Lineamientos del Ministerio de Hacienda.

Sobre el particular el particular Concejo Directivo resuelve:



RESOLUCIÓN No. 409

Autorizar con base a lo establecido en el Art. 93 literal “e” de la Ley del IPSFA, la propuesta de colocación de los fondos siguientes:

- 1.- Apertura, renovación o cancelación al vencimiento de \$6,207,916.45 a 90 días plazo; fondos IPSFA con vencimiento en noviembre de 2012.
- 2.- Apertura en el mes de noviembre de certificado a 90 días plazo por \$250,000.00 por reintegro de certificado cancelado fondos Hacienda.

Todos los fondos autorizados se deben colocar en el banco que mejor tasa de interés ofrezca; considerando los Lineamientos del Ministerio de Hacienda.

Encomendar a la Gerencia General los demás aspectos legales y Administrativos correspondientes.

E.- Prestaciones y Beneficios.

1.- Beneficios.

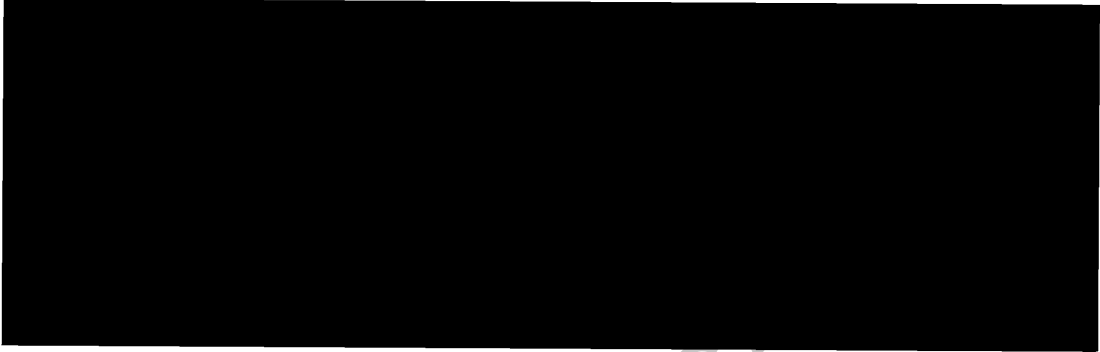
a.- Casos especiales refinanciamiento de Préstamos Personales.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el señor Licenciado Guillermo Patricio Majano, Jefe del Departamento de Préstamos, quien sometió a consideración del Honorable Consejo Directivo, dos casos especiales de solicitudes de préstamos personales.

Que presenta estos casos con base al Art. 73 de la Ley del IPSFA, en vista de que los afiliados no han cancelado el 50% del préstamo anterior otorgado por el IPSFA, requisito establecido por el Consejo Directivo para otorgar a los afiliados un nuevo préstamo. Que la Gerencia General recomienda se aprueben los refinanciamientos de los préstamos por considerar que las emergencias invocadas por los afiliados, se encuentran debidamente comprobadas, de conformidad al Art. 73 de la Ley del IPSFA.

RESOLUCIÓN No. 410

Autorizar el refinanciamiento de los préstamos personales, de los señores afiliados:



Este Consejo considera que la emergencia presentada por la Gerencia General de dichos afiliados se encuentran debidamente comprobadas, conforme al Art. 73 de la Ley del IPSFA.

Encomendar a la Gerencia General los detalles legales y administrativos correspondientes.

b.- Solicitudes de Préstamos a Pensionados de Sobrevivencia.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el señor Licenciado Guillermo Patricio Majano, Jefe del Departamento de Préstamos, quien sometió a consideración del Honorable Consejo Directivo, un caso especial de solicitud de préstamo personal de la señora Pensionada de Sobrevivencia.

La solicitud es la siguiente:

NOMBRE	MONTO SOLICITADO	PENSIÓN	OBSERVACIONES	GARANTÍA
[REDACTED]	\$800.00	\$290.53	Titular Pensión	-Pensión -Fiador Solidario

Expresó el Licenciado Majano, que acuerdo al Art. 4, literal a) de la Ley del IPSFA, se aplica regímenes especiales a quienes gocen de pensión militar y a sus beneficiarios.

Que el Art. 65 del Reglamento General de la Ley del IPSFA, establece que para gozar de los beneficios consignados en la Ley del IPSFA, quienes se encuentren sujetos de regímenes especiales, deben cumplir con las garantías especiales que determine el Consejo Directivo.

Que la solicitud de la señora Edelmira Lemus Martínez, no tiene impedimento para que se le conceda el préstamo personal solicitado, y descontársele la cuota de la pensión.



"Por un Futuro Seguro"

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

En base a los Arts. 4 y 12, literal g) de la Ley del IPSFA, y Art. 65 del Reglamento General de la Ley del IPSFA, la Gerencia General recomienda:

Autorizar la solicitud de préstamo personal siguiente:

NOMBRE	MONTO SOLICITADO	PLAZO	TASA DE INTERÉS	CUOTA	GARANTÍA
[REDACTED]	\$800.00	36 meses	10%	\$25.81	-Pensión -Fiador Solidario

Al respecto el Consejo Directivo resolvió:

RESOLUCIÓN No. 411

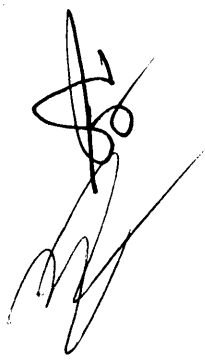
Autorizar con base en los Arts. 4 y 12, literal g) de la Ley del IPSFA, y Art. 65 del Reglamento General de la Ley del IPSFA, el préstamo personal, de la señora pensionada de Sobrevivencia:

NOMBRE	MONTO SOLICITADO	PLAZO	TASA DE INTERÉS	CUOTA	GARANTÍA
[REDACTED]	\$800.00	36 meses	10%	\$25.81	-Pensión -Fiador Solidario

Encomendar a la Gerencia General los detalles legales y administrativos correspondientes.


c.- Solicitud de autorización para inscribir remediación de terreno del señor [REDACTED]

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Guillermo Patricio Majano Trejo, Jefe del Departamento de Préstamos, quien informó que se ha recibido solicitud del señor [REDACTED] en el sentido de que se le autorice para inscribir el documento de remediación de la propiedad ubicada en Calle al Volcán y Ojo de Agua, Lote s/n, Cantón Álvarez, Caserío La Virgen, Santa Tecla, La Libertad, en el Centro Nacional de Registros, por estar registrada un área distinta a la descrita en el informe del avalúo. Según la certificación extractada, el terreno tiene un área de 2,139.00 m² y el área en el campo refleja 2,815.31 m².



Expresó el Licenciado Majano, que el señor [REDACTED] ha presentado un documento de descripción técnica de la propiedad, el cual ya tiene el visto bueno de la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, del Centro Nacional de Registros, y por estar hipotecada la propiedad se requiere autorización del acreedor para registrar el documento propiamente.

Que el avalúo de la propiedad se hizo considerando el área en el campo, siendo este de US \$214,673.27, dicha propiedad representa garantía suficiente, ya que el saldo de la deuda es de US \$39,088.90.




En vista de lo anterior, y con base al Art. 12, literal h) de la Ley del IPSFA, la Gerencia General recomienda: autorizar al señor [REDACTED] para que inscriba el documento de remediación del terreno de su propiedad, ubicado en Calle al Volcán y Ojo de Agua, Lote s/n, Cantón Álvarez, Caserío La Virgen, Santa Tecla, La Libertad, el cual se encuentra hipotecado a favor de este Instituto.



Al respecto el Consejo Directivo resolvió:

RESOLUCIÓN No. 412



Autorizar con base en el Art. 12, literal h) de la Ley del IPSFA, al señor [REDACTED], para que inscriba el documento de remediación del terreno de su propiedad, ubicado en Calle al Volcán y Ojo de Agua, Lote s/n, Cantón Álvarez, Caserío La Virgen, Santa Tecla, La Libertad, el cual se encuentra hipotecado a favor de este Instituto.

Encomendar a la Gerencia General los demás aspectos legales y Administrativos correspondientes.

d.- Préstamos Hipotecarios.

El señor Gerente General presentó al Honorable Consejo Directivo para su conocimiento y resolución, nueve solicitudes de préstamos con garantía hipotecaria primera hipoteca por un monto de US \$189,626.46 conforme aparece en Anexo "" a la presente Acta. Asimismo informó que con base al análisis efectuado la Gerencia General del Instituto, recomienda se aprueben las nueve solicitudes de primera hipoteca, según las condiciones del caso.

Al respecto el Consejo Directivo resolvió:

- 1) Primeras Hipotecas.



“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

a) Afiliados en situación activa

(1) RESOLUCIÓN No. 413

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED] de alta en la Brigada de Artillería, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$47,935.68
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$403.19 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Colonia El Hogar, Calle 1 Y 2, casa No. 2, San Salvador.
OBSERVACIONES: - Ninguna.

(2) RESOLUCIÓN No. 414

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor Sargento Primero [REDACTED] de alta en la Segunda Brigada Aérea, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$34,300.00
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$289.74 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Barrio San José, 3^a. Avenida Sur, Calle a Cantón San José, Lote S/N, San Rafael Obrajuelo, La Paz.
OBSERVACIONES: - Ninguna.

(3) RESOLUCIÓN No. 415

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor Sargento Administrativo [REDACTED] de alta en el EMGE, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$10,200.00
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$85.55 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Colonia Veracruz, Calle Los Olivos, Polígono 3, Lote No. 14, Colón, La Libertad.
OBSERVACIONES: - Ninguna.

(4) RESOLUCIÓN No. 416

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor Cabo Administrativo Adonaldo [REDACTED] de alta en el Regimiento de Caballería, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$14,000.00
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Adquisición de vivienda y mejoras.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$115.73 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Colonia Santa Emilia, Calle Los Bálsamos, Polígono 32, Lotes 8 y 9, Izalco, Sonsonate.
OBSERVACIONES: - El Departamento Jurídico deberá verificar que la hipoteca con el Banco Procredit quede totalmente cancelada.



“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

(5) RESOLUCIÓN No. 417

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor de la señora Administrativo Especialista [REDACTED] de alta en el EMGE, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$22,800.00
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$189.09 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Colonia Veracruz, Calle Los Olivos, Polígono 3, Lote No. 14, Colón, La Libertad.
OBSERVACIONES: - Ninguna.

(6) RESOLUCIÓN No. 418

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor Administrativo Especialista [REDACTED] de alta en el EMP, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$14,899.50
PLAZO: 15 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 180 cuotas mensuales de US \$152.84 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Residencial Autopista, Pasaje 4, Block D, casa No. 83, San Marcos, San Salvador.
OBSERVACIONES: - Ninguna.

c) Afiliados Decreto 727.

(1) RESOLUCIÓN No. 419

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor Agente [REDACTED] de la Corte Suprema de Justicia, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$15,000.00
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$125.37 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Urbanización Ciudad Pacífica Etapa III, Senda 4, Polígono 6-C, casa No. 49, San Miguel.
OBSERVACIONES: Ninguna.

(2) RESOLUCIÓN No. 420

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED] Promotor del BDM Inversiones, S.A. de C.V., en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$14,491.28
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$120.13 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Cantón Las Isletas, Asentamiento Comunitario Hacienda San Felipe II, Polígono C-1, Lote N° 10, San Pedro Masahuat, La Paz.
OBSERVACIONES: Ninguna.

c) Empleados IPSFA.

“Por un Futuro Seguro”



Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

(1) RESOLUCIÓN No. 421

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED] Agente IPSFA, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$16,000.00
PLAZO: 20 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Cancelación de hipoteca y mejoras en la vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 240 cuotas mensuales de US \$143.84 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Cantón Zacamil, Calle a Tutultepeque, Lote sin número, Guazapa, San Salvador.

OBSERVACIONES: Ninguna.
Los desembolsos de los préstamos autorizados por el Consejo Directivo, deben ser programados por el Departamento de Préstamos, de acuerdo a la disponibilidad del Instituto.

VI.- **PUNTOS VARIOS.**

A.- Revisión política para utilizar intermediarios en la venta de inmuebles.

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el señor Cnel. y Lic. Francisco Rivas, Gerente de Inversiones, quien expuso la propuesta de redacción final de las políticas, de la siguiente manera:

- 1.- No podrán participar como intermediarios parientes de miembros del Honorable Consejo Directivo, funcionarios y empleados del IPSFA hasta en 4°. grado de consanguinidad y 2°. de afinidad, adoptantes y adoptados.
- 2.- En toda transacción de inmuebles, los precios finales deberán estar acordes a los de mercado y responder a los mejores intereses del IPSFA.
- 3.- Siempre que se reciba manifestación de interés para la compra de un inmueble, el IPSFA hará un avalúo cuyo valor resultante del inmueble servirá de referencia para la negociación.
- 4.- Para transacciones de venta, el IPSFA pagará comisiones entre 3% y del 5%, calculadas sobre el precio de venta, debido a que estas son las comisiones generalmente convenidas en el mercado local de bienes raíces

- 5.- Comercialmente hablando, sólo pueden realizarse transacciones de venta de inmuebles cuyo precio ofertado esté arriba del valor en libros.
- 6.- Se pagará 5% de comisión cuando el precio ofertado esté arriba del último avalúo. Además el precio de venta debe estar al menos 5% arriba de ese avalúo.
- 7.- Se pagará 3% de comisión cuando el precio ofertado esté entre el valor en libros y el último avalúo. Además el precio de venta debe estar al menos 3% arriba del valor en libros.
- 8.- En casos excepcionales, el Gerente General planteará ante el Honorable Consejo Directivo ofertas recibidas para venta de inmuebles cuyo monto esté por debajo del valor en libros, razonando la solicitud de venta y comisión aplicable.
- 9.- Legalmente, nunca se puede autorizar venta de inmuebles debajo del valor de adquisición, por tanto no aplica comisión alguna.
- 10.- En resumen, en los casos en los que proceda la autorización de la venta de inmuebles, la comisión por intermediación a pagar será calculada ateniéndose a los criterios planteados en la tabla que se presenta a continuación:

CRITERIO	COMISIÓN
Precio de venta sobre el último avalúo (siempre y cuando el valor de este avalúo esté al menos 5% del valor en libros).	5%
Precio de venta entre el valor en libros y el último avalúo.	3%

- 11.- La Gerencia General, en lo posible procurará no utilizar intermediarios.

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:

RESOLUCIÓN No. 422

Autorizar la Política para utilizar intermediarios en la venta de inmuebles, de acuerdo a lo presentado.

C.- Comentarios.

- 1.- Deberá hacerse una clasificación de inmuebles que permitan generar ingresos, así como analizar oportunidades para invertir en CEPA, Hotel Pacific Paradise Costa del Sol y Cuco. Los Gerentes deben ser asesores y supervisar hasta cuánto podemos invertir.

VII.- **CORRESPONDENCIA RECIBIDA.**



“Por un Futuro Seguro”

Alameda Roosevelt y 55 Avenida Norte, San Salvador. Tel. 2260-3366

www.ipsfa.com

A.- Mensaje recibido del Ministerio de la Defensa Nacional.

El señor Gerente General informó que se ha recibido, Mensaje del señor Ministro de la Defensa Nacional, en el que comunica que en el marco de la Directiva MDN/DPD-001-2012 que regula las actividades a desarrollar durante las visitas que realizará la Comisión de Defensa de la Honorable Asamblea Legislativa durante el año 2012, dicha Comisión estará presente en el IPSFA a partir de las 140005NOV012.

Sobre el particular el Consejo Directivo se dio por enterado.

VIII.- PROPUESTA DE PRÓXIMA SESIÓN Y AGENDA A DESARROLLAR.

El Honorable Consejo Directivo acuerda realizar la próxima reunión el día miércoles cinco de noviembre de 2012 a partir de las 1300 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

A.- Visita de los señores Diputados de la Comisión de Defensa de la Asamblea Legislativa.

IX - CIERRE DE LA SESIÓN.

No habiendo más que hacer constar, se da por terminada la presente Acta que contiene treinta y dos folios útiles, a las diecisiete horas del día treinta y uno de octubre de dos mil doce, la cual firmamos.

GRAL. DIVISIÓN
CÉSAR ADONAY ACOSTA BONILLA
Presidente

CNEL. MAN.
NELSON DE JESUS ARGUETA RAMÍREZ
Director

TONEL. PA. Y LIC.
FEDERICO EZEQUIEL REYES GIRÓN CANALES
Director

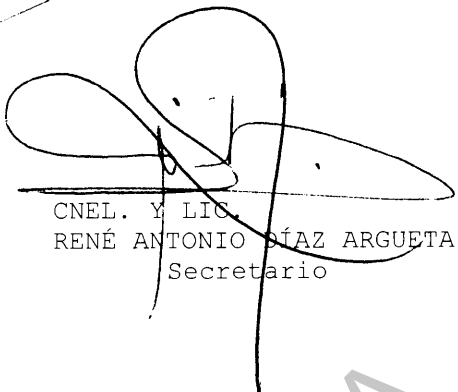
CAPITÁN DE NAVÍO
MIGUEL ANGEL MEJÍA LINARES
Director

TTE. DE NAVÍO
OSCAR ORLANDO ZÚNIGA CATIVO
Director

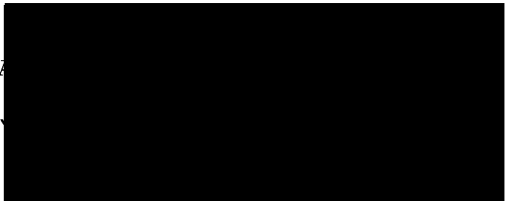
CAP. E ING.
JOSÉ RICARDO FRANCISCO MORA ZEPEDA
Director



LIC.
JORGE ERNESTO SERRANO MENDOZA
Director



CNEL. Y LIC.
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Secretario



VERSION PUBLICA